

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-4965-LOC-1/2023
Заводни број: 353-19/2023-05
Датум: 10.03.2023. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву број: **ROP-BCR-4965--LOC-1/2023**, инвеститор Гавриловић Јосиф, из Гребенца, ул.Васка Попе бр.7, за **реконструкцију и доградњу породично-стамбеног објекта (објекат бр. 3) спратности Пр, у породично-стамбени објекат спратности П+1, са помоћним објектом гаражом П+0, на катастарс. парц. број 5970, К.О. Гребенац**, у насељу Гребенац, у улици Васка Попе бр.6, поднетог преко овлашћеног пуномоћника-биро за инжењеринг „ИНГРАД“ Младеновац, Краља Александра Обреновића бр. 111, и Вршац, Иве Милутиновић бр.107, одговорно лице Драган Дамњановић, дипл.инж.грађ., главни пројектант Невена Живић, дипл.инж.арх., а на основу чл.53а.- 57. Закона о планирању и изградњи (“Сл гласник РС”, бр. 72/09, бр.81/09 - исправка, бр.64/ 2010 -одлука [УС](#), бр.24/ 2011, бр.121/ 2012, бр.42/2013 -одлука [УС](#), бр.50/ 2013 , - одлука [УС](#), бр. 98 / 2013,одлука - [УС](#) и бр.132/1, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 – други закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр. 115/2020), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за **реконструкцију и доградњу породично-стамбеног објекта (објекат бр. 3) спратности Пр, у породично-стамбени објекат спратности П+1, са помоћним објектом гаражом П+0, на кат.парц. бр. 5970, К.О. Гребенац, у улици Васка Попе бр. 6, у насељу Гребенац**

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови: Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008).

2. Број катастарских парцела обухваћених пројектом: **5970, К.О. Гребенац**, у улици Васка Попе бр.6, у обухвату је грађевинског подручја насеља Гребенац. Кат. парцела бр. 5970, К.О. Гребенац, површине 1.492 м², је 2) земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда 130 м², 3) земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда 86 м², и 4) земљиште уз зграду и други објекат 1276 м².

Приватна је својина 1/1 Гавриловић Јосифа, лист непокретности 1510, К.О. Гребенац.

3. Укупна површина катас. парцеле бр. 5970, К.О. Гребенац : површина 1.492 м².

4. Класа и намена објекта: породични стамбени објекат класе 111011, категорије А.

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина постојећег објекта бр.3: 86,00 м².

Укупна бруто развијена грађевинска површина новопроектваног објекта: 254,81 м²

Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта бр.2 на парцели: 130,00 м²

Укупна бруто развијена грађевинска површина на парцели: БРГП 384,81 м²

Укупна нето површина новопроектваног објекта је: 199,24 м².

Нето површина стамбеног дела објекта је: 174,18 м².

Нето површина гараже је: 25,05 м².

Површина приземља новопроектваног објекта је: 151,69 м².

Површина приземља објекта бр.2. на парцели је : 130,00 м².

индекс изграђености парцеле је 0,25

Индекс заузетости 18,88%, задовољава услове из Плана.

6. Локација: пројектована је реконструкција и доградња породичног стамбеног објекта спратности Пр у П+1, са помоћним објектом гаражом П+0, на кат.парц. бр. 5970, К.О. Гребенац, у ул.Васка Попе бр.6, у насељу Гребенац.

Локација објекта припада петој грађевинској зони према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони.

Идејно решење ИДР број 2402/23, од фебруара 2023.године, Вршац, је израдио биро за инжењеринг „ИНГРАД“ Младеновац, Краља Александра Обреновића бр. 111, и Вршац, Овлашћени пуномоћник је биро за инжењеринг „ИНГРАД“ Младеновац, Краља Александра Обреновића бр. 111, и Вршац, Иве Милутиновић бр.107, одговорно лице Драган Дамњановић, дипл.инж.грађ
Одговорни пројектант: Невена Живић, дипл.инж.арх. , број лиценце 300 А00242 19.

Регулациона и грађевинска линија и опис објекта: Грађевинска линија новопроектваног породично-стамбеног објекта П+1, са помоћним објектом гаражом П+0, је постављена на регулациону линију улице Васка Попе у свему према графичком прилогу бр.1- Ситуациони план са основом приземља, из идејног решења број 2402/23, од фебруара 2023.године.

Са јужне стране породично- стамбени објекат је удаљен од суседне парцеле 298 К.О. Гребенац 1, и објекта на тој парцели око 8,0 м. Са северне стране породично - стамбени објекат додирује суседну парцелу 296 К.О. Гребенац 1, углом на северозападној страни објекта, а то је затечено стање. Са источне стране предметна грађевинска парцела има излаз на јавну површину улицу Васка Попе у насељу Гребенац.

На кат.парц. бр. 5970, К.О. Гребенац, је уписан у лист непокретности и објекат бр.2 породична стамбена зграда од 130 м², а према Ситуационом прилогу и КТП-у на парцели се налази још један објекат који није озакоњен.

Према пројектном задатку, функција породичног стамбеног објекта решена је у оквиру приземне и спратне етажне.

У објекат се улази преко улаза са степеништем, који је постављен на уличној фасади.

Конструкција: Објекат је изведен у масивном зиданом систему. Пројектом је предвиђено да

носећи зидови дограђеног дела буду од опеке $d = 35\text{cm}$, са хоризонталним и вертикалним серклажима и надвратним и надпрозорним гредама. Унутрашњи преградни зидови су од опеке 12.0cm . Темелји дограђеног дела су тракасти.

Подна плоча у целом приземљу је армирано бетонска, $d = 10\text{cm}$.

Предвиђа се комплетно уклањање постојеће кровне конструкције и изградња новог крова изнад првог спрата. Конструкција крова је од дрвене грађе.

7. Правила грађења у зони породичног становања према Просторном плану:

Грађевинска парцела је најмањи део простора који задовољава услове за изградњу у складу са утврђеном наменом:

- Да има приступ на јавни пут, обезбеђен колски пут у ширини мин. $3,0\text{ m}$ (слободан или преко ајнфора).
- Ширина уличног фронта мин. $10,0\text{ m}$, двојних 16 m , (две по 8 m), или се задржава постојећа уколико је изграђена.
- Најмања површина грађевинске парцеле 300 m^2 , или се задржава постојећа.

У зони породичног становања дозвољена је изградња породичних стамбених објеката са највише две стамбене јединице, организованих у једном или више објеката.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

• Заштита суседних објеката:

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољне) оријентације је $1,0\text{ m}$ под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Према овој међној линији (суседу) се могу отворати отвори само нестамбених просторија.

За објекте у овој зони, чије је растојање од суседног стамбеног објекта мање од $4,0\text{ m}$, не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених, пословних и других просторија. Дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета $h = 1,8\text{ m}$. Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне (повољне) оријентације је $3,0\text{ m}$. Ова удаљеност може бити и мања, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од мин. $3,0\text{ m}$.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара. Исподи на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе).

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

- **Спратност објекта:** Највећа дозвољена спратност објеката је **Пр+1+Пк**. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и

хидротехничке природе.

- **Урбанистички параметри:**

Максимални индекс заузетости је 50%. Максимални индекс изграђености је 1,0.

- **Ограђивање парцеле :** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 1,40 м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отварати ван регулационелиније.

- **Енергетска својства објекта:** при пројектовању објекта поштовати Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл.гласник РС“, бр.6/2011).Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите.

- **Уређење парцеле**

Зелене површине у оквиру породичног становања треба да буду најмање 30%.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени, на довољној удаљености од стамбених објеката.

- **Паркирање и гаражирање возила :** За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. За породичне стамбене објекте планирати на парцели једно паркинг или гаражно место на један стан. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту.

Правила за реконструкцију и доградњу постојећих објеката:

Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом и ако се новим објектом неће угрозити објекти, засади или други садржаји на суседној парцели;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

1. надградњу нових етажа - до дозвољене максималне висине у Плану.
2. доградњу објекта - надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;

3. реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора колико се прелазе параметри прописаних овим планом;
4. реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације.
5. реконструкцију фасаде објекта у смислу балкона и лођа - дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно .
6. доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт) .
7. претварање стамбених у пословни простор .
8. претварање помоћног простора (таван,) у поткровље -стамбени простор и пословни простор.
9. реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација).

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви урбанистички параметри дозвољава се доградња или надградња објеката ;
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- све интервенције на објекту не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Васка Попе, у насељу Гребенац. На парцели су обезбеђена два паркинг места на парцели и једно у гаражи. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

8.2. Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу: реконструисани и дограђени део стамбеног објекта прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећи водовод и канализацију у оквиру постојећег стамбеног објекта на парцели.

фекална канализација: Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле.

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем слободним падом према риголама, односно јарковима, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

8.3. Прикључак на електромрежу: Задржава се постојећи прикључак на постојећем стамбено-породичном објекту. Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ. Није потребно подношење захтева за прикључење.

9. Инжењерско-геолошки услови: Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).

10. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: Постојећи породично-стамбени објекат бр.3, на кат.парц.бр.5970, К.О. Гребена је предвиђен за

доградњу, с тим да се реконструише и дограђује у стамбено-породични објекат висине приземље и спрат са помоћним објектом гаражом П+0.

Према Ситуационом прилогу ИДР-а, и КТП-у на парцели се налази још један објекат који није озакоњен или је предвиђен за рушење.

У случају реконструкције, адаптације односно доградње постојећег објекта, раздвајања или спајања пословног или стамбеног простора, као и у случају промене намене, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји. У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта налокацији, техничка документација идејног решења садржи и опис постојећег стања.

Напомена: Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, у складу са чланом 118 а. Закона о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („ Службени гласник Републике Србије“ , број: 73/2019).

Локацијски услови важе **24 месеци од дана издавања** или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

Уколико странка у поступку није задовољна локацијским условима **може поднети приговор Општинском већу у року од три дана** од дана достављања локацијских услова.

Стручна и техничка обрада	Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Начелница одељења
Снежана Радојичић, дипл.инж.граф.